T.D. "01"

الخميس 2015/11/12.

- الحق:
  - حقوق عامة (تكون للكافة).
  - حقوق خاصة:
    - حقوق شخصية.
    - حقوق مالية:
      - ح ذهنية.
      - ح الشخصية (الالتزامات).
      - ح العينية:
        - أصلية.
        - تبعية.

* تعريف الالتزام: هو رابطة قانونية بين مدين ودائن بمقتضاها يكون القيام أو الامتناع عن عمل.

* تعريف الحق العيني: هو استئثار شخص على شيء معين يخوله سلطة التصرف والاستعمال في حدود القانون (سلطة مباشرة على حق معين).

* الحقوق الأصلية: هناك حق وحيد هو "حق التملك"، ويخول صاحبه: 1- الانتفاع. 2- الاستعمال. 3- الاستغلال. 4- الارتفاق.

* الحقوق التبعية: هي: 1- الرهون (الرسمي والحيازي). 2- حق التخصيص. 3- حقوق الامتياز.
* الرهن مصدره العقد، و" التخصيص" مصدره حكم القاضي.

* تقسيم الأشياء (في الحقوق العينية):
  - عقارات.
  - منقولات.
  - مثلية وقيمية.
  - قابلة للاستهلاك وغير قابلة للاستهلاك.

* العقار:
  - عقار بالطبيعة (الأرض وما اتصل بها اتصال قرار)، مثل: البنايات، الأشجار.
  - عقار بالتخصيص (هو كل منقول خصصه مالكه لخدمة لعقاراته). مثل: الطاولات والنوافذ والأبواب والسبورة.

* المنقول:
  - منقول بالطبيعة (يمكن نقله بلا تلف).
  - منقول بحسب المآل (أصله عقار ثم أصبح في حكم المنقول) مثل: الأشجار بعد قطعها.

T.D. "02"

الخميس 2015/11/19

* الفرق بين الحق الشخصي والحق العيني :

1- الحق الشخصي هو رابطة قانونية بين طرفين (الدائن والمدين)، أما الحق العيني فليس رابطة بل هو سلطة على شيء.

2- الحق العيني يخول صاحبه حق التتبع والأفضلية، أما الحق الشخصي فلا يخول ذلك بل فيه قسمة غرماء.

3- الحق العيني هو حق دائم (الديمومة) لأنه سلطة على شيء، والحق الشخصي هو حق مؤقت لأنه يتعلق بحريات الأشخاص فلا يعقل الاستمرار.

4- الحقوق العينية تكتسب بالتقادم (قواعد الحيازة المكسبة: 10 سنوات بسند وحسن النية، و15 سنة بدون سند، هذا في العقارات، وفي المنقولات يشترط حسن النية) (دون قانون الرواية). وأما الحقوق الشخصية فلا تكتسب بالتقادم.

5- الحق العيني محصور قانونًا، والحق الشخصي غير محصور (حسب إرادة المتعاقدين).

** التفرقة بين العقار والمنقول :

1- التصرفات الواردة على العقار تقتضي طابعًا خاصًا (الإجراءات الشكلية)، أما المنقولات فيكفي ركن التراضي.

2- قواعد الحيازة في العقار تختلف عن قواعد الحيازة في المنقول [العقار تحتاج لمرور 10 سنوات بسند أو 15 سنة بلا سند لاكتساب الملكية، والمنقول يكفي فيه حسن النية = قاعدة الحيازة في المنقول سند المالك].

3- قواعد الاختصاص الإقليمي للمحاكم في العقارات تكون في مكان أو موقع العقار، وفي المنقولات العبرة في الاختصاص بموطن المدعى عليه.

4- بعض الحقوق العينية لا يمكن تصور ورودها إلا على العقارات (دون المنقولات) "الرهن الرسمي + حق التخصيص + الشفعة".

5- حق الارتفاق لا يتصور إلا في العقارات دون المنقولات (المرور، المسيل ...).

6- قواعد الغبن خاصة بالعقارات دون المنقولات (دعوى تكملة الثمن إذا بيع العقار بغبن يزيد عن $\frac{1}{5}$ يمكن للبائع طلب تكملة الثمن إلى $\frac{4}{5}$).

T.D. "03" الخميس 2015/11/26

* حق الملكية *

** تعريف حق الملكية: عرفته م 674 بأنه: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة". (التمتع = الاستعمال + الاستغلال)

** التصرف:
- مادي: بالتغيير في طبيعة الشيء (هدم... الخ).
- قانوني: بإبرام التصرفات (بيع... الخ).

** عناصر حق الملكية:
- الاستعمال. } = التمتع.
- الاستغلال. }
- التصرف.

** خصائص حق الملكية:

1- حق جامع: لجميع السلطات على الشيء (الاستعمال، الاستغلال، التصرف).

2- حق مانع: يمنع الغير من مشاركة صاحب الملكية ملكيته ⇐ لا يمكن تصور شخصين يملكان شيئاً واحداً (بل فقط مشتركة أو مشاع) ⇐ حق الملكية واحد ولمن ملكه عدة أشخاص.

3- حق دائم: بدوام الشيء في ملك صاحبه أي لا يقبل التأقيت، ويخرج فقط عن ملك صاحبه في حالة قواعد الحيازة المكسبة (لـ 10 أو 15).

** نطاق حق الملكية:

1- ملكية الشيء بحد ذاته مع جميع عناصره الجوهرية (السقف + الأعمدة..) حيث المنقول يفرز والعقار تعين حدوده.

2- العلو والعمق إلى الحد المفيد للتمتع بالشيء.

3- يشمل جميع الثمار والمنتجات وملحقات الشيء [الثمار: تتولد بصفة دورية ولا تنقص من أصل الشيء، المنتجات: تتولد بصفة دورية أو غير دورية مع الإنقاص من قيمة الشيء، ملحقات الشيء: العقارات بالتخصيص + حقوق الارتفاق]. (ما يتفرع عنها)

** ملاحظة مهمة: كل ما يجاوز هذا النطاق (1+2+3) يدخل في إطار القيود المقررة في حق الملكية لمصلحة خاصة أو عامة.

الخميس 2015/12/03.

T.D. "04"

نزع الملكية للمنفعة العامة

التعريف: نزع الملكية هو امتياز يمكن للدولة بمقتضاه أن تقوم بإجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية بهدف تحقيق مشاريع ذات نفع عام مقابل تعويض عادل ومسبق.

* المادة 20 من دستور 1996: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

* المشرع نظم إجراءات نزع الملكية في القانون 91/11.

خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة:

1- طريقة استثنائية: مقابل تعويض عادل ومنصف.

2- طريقة جبرية: تتعلق بمبدأ سيادة الدولة.

3- التعويض القبلي العادل والمنصف.

أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة:

1- الطرف النازع للملكية (سلطة خولها القانون للمنفعة العامة = الدولة). 2- المستفيد.

3- المتضرر (الشخص منزوع الملكية: طبيعي أو معنوي).

إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة: المادة 03 من ق. 91/11، هي:

1- التصريح بالمنفعة العمومية.

2- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنزع منهم هذه الملكية.

3- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

4- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

5- قرار نزع الملكية (أو قرار نقل الملكية).

1- التصريح بالمنفعة العمومية:

* هدفه تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها.
* التصريح بالمنفعة العامة لا يمكن النطق به إلا عند إجراء "التحقيق المسبق" بدقة.
* يتم فتح التحقيق بقرار تسمى "قرار التحقيق" يصدر عن السلطة الإدارية المختصة أي إما بقرار من الوالي أو بقرار وزاري مشترك، حيث يحتوي هذا القرار على: 1- تعيين لجنة التحقيق.

2- ضبط كيفيات التحقيق المسبق.

* على المستفيد من نزع الملكية إعداد ملف يشتمل على البيانات المهمة (تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية + تقييم مالي للعملية ...)
* السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون حسب حالتين:

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولايتين أو أكثر ⇐ قرار التصريح يصدر في شكل قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية + وزير المالية.
- وإذا كانت تقع على إقليم ولاية واحدة ⇐ فقرار التصريح يصدر بقرار من الوالي.

* قرار التصريح بالمنفعة العمومية يُنشر في الجريدة الرسمية أو الجرائد الوطنية ويعلق في مقر البلدية ويبلغ للمعنيين من الأشخاص.

2- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية: عن طريق:

* التحقيق الجزئي: وهدفه تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدًا دقيقًا + توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم.
* بعد عملية التحقيق يُعدّ المحافظ محضرًا مؤقتًا يتضمن النتائج الأولية الخاصة بمختلف الأملاك والحقوق وينشر لمدة 15 يومًا بمقر البلدية التي فيها الأملاك.

3- تقييم الأملاك والحقوق:

* تقوم الإدارة بتحديد مبلغ التعويض الذي يعرض على كل مالك، حيث تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير بذلك يقدم للوالي.
* يجب أن يكون مبلغ التعويض "عادلًا ومنصفًا" يغطي كل الأضرار وكل ما فات من كسب بسبب نزع الملكية.
* يحدد المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعًا لطبيعتها ومشتملاتها واستعمالها الفعلي.

4- قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق: (يصدر بناءً على تقرير التعويض السابق):

* يُبلغ إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المستفيدين، الذين يكون لهم الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.

5- قرار نقل الملكية: هو قرار إداري يحرر في الحالات التالية (لنقل الملكية):

أ- حالة الاتفاق بالتراضي (بين المالك والنازع للملكية).

ب- حالة صدور حكم قضائي (يبلغ للوالي بعدها يصدر قرار نقل الملكية).

ج- حالة عدم رفع دعوى في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل.

* يجب على الوالي أن لا يصدر هذا القرار إلا بعد إيداع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية.

** حقوق المالك صاحب الملكية المنزوعة:

1- الحق في الحصول على تعويض.

2- طلب نزع الملكية التام: مثال شخص عنده قطعة أرضية تم نزع ملكية جزء منها، فهنا لصاحبها أن يطلب نزع كامل الملكية بشرط عدم قدرته على استغلال الجزء المتبقي.

3- الحق في طلب استرجاع الأملاك: في حالة عدم انجاز المشروع في المدة القانونية المحددة لذلك وهي 4 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

T.D. "05"

الخميس 2015/12/10

الملكية الشائعة

** قسمة المهايأة = تناوب الاستعمال (734).

المهايأة:
- مكانية (733).
- زمانية
- اتفاقية

** مدة المهايأة هي 5 سنوات على الأكثر، وتجدد لـ 3 مرات، وهنا تصبح قسمة نهائية ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

** حقوق الشركاء:
* حق استعمال الشيء: 01/714: لأي فرد بدون ضرر للآخرين.
* حق الإدارة.
* حق الحفظ.
* حق التصرف.
* حق الاشتراك في النفقات.

** حق إدارة المال الشائع (716):

1- أعمال الإدارة المعتادة: لا تحدث أي تغيير في المال الشائع (الإيجار مثلاً) ← تحتاج رأي أغلبية الشركاء.
- وفي حالة عدم وجود رأي أغلبية فالمحكمة تحدد مدير المال الشائع ← وكيل وكالة عامة بالإدارة.
(الأغلبية هنا أغلبية أشخاص لا حصص).

2- أعمال الإدارة غير المعتادة (717): تحدث تغييراً أساسياً وجذرياً (هدم أو بناء).
- تتطلب شركاء $\frac{3}{4}$ المال (أغلبية بالحصص لا بالأشخاص).
- يجب إعلان قرارهم إلى باقي الشركاء.
- البقية المعارضة لها حق اللجوء إلى المحكمة خلال أجل شهرين لتعيين مسير منهم أو أجنبي عنهم.

** حق الحفظ للمال الشائع (718): يكون رغم عدم موافقة الشركاء (تصليح سيارة، حائط يتهاوى...)
ثم تكون الرجوع على باقي الشركاء في النفقة (الفضالة).

** التصرف في المال الشائع (عقار، منقول) (بيع، رهن...):
- جميع الشركاء.
- الشريك.

يتبع ←

* جميع الشركاء:
- الكل: جائز.
- $\frac{3}{4}$: جائز مع التبرير، والأقلية تطعن في أجل شهرين.

* الشريك:
- من شائعة (714): بشرط عدم الإضرار بباقي الشركاء.
- من مفرزة
  - في نصيب المشتري (ينتقل الحق والتصرف جائز).
  - في نصيب الشريك:
    - حلول عيني: إما ينتقل إلى الحصة التي وقعت في نصيب الشريك على الشيوع.
    - أو طلب إبطال العقد بشرط جهله بوقوع الحصة في ...إلخ.

T.D. "06"

* الخميس 2015/12/17 *

* الملكية الشائعة (تكملة)

* القسمة النهائية: (للمال الشائع)

- الوق. الاتفاقية:
  - الحق في القسمة 1/722 للشريك.
    - قانون (الملكية الأسرة) 722.
    - اتفاق (شيوع إجباري) الحائط 739.
  - شروطها وإجراءاتها 724: إجماع الشركاء الخروج من الشيوع + ناقص الأهلية 723 بإذن القاضي...
  - الطعن بالغبن 732 (عقار ومنقول) خلال سنة.

- الوق. القضائية:
  - ق. عينية (مال قابل للقسمة).
  - ق. تصفية (مال غير قابل للقسمة عينا).

** القسمة العينية: المحكمة تعين خبير 2/724، تكون بحصص بالاقتراع (يقسم المال بالتساوي) (1/725، 726، 727).
أ- و بمعدل 2/725 (يأخذ حصة من المال الشائع + الباقي نقدا).
الإجراءات: لأي شريك حق رفع الدعوى في القسمة + اعتراض الغير الخارج من الخصومة.

** القسمة بالتصفية: تتم بالبيع بالمزاد العلني 728: * مزايدة الشركاء فيما بينهم فقط.
ب- وبالسماح بدخول الغير في المزايدة.

** في العقار يجب شهر حكم القاضي (الحكم يقوم مقام العقد أو السند).

** حق الدائنين في الاعتراض على القسمة 729:

- حق الدائن بالدعوى غير المباشرة.
- في حالة التواطؤ.
- حق حضور المزاد باعتبارهم أصحاب مصلحة.

عن طريق:
- إنذار في القسمة الاتفاقية.
- التدخل في القسمة القضائية.

أو التدخل عن طريق الطعن بوجود غش أو غبن = اعتراض الغير الخارج عن الخصومة بشرط وجود مصلحة.

** صور الملكية الشائعة:
- * ملكية الأسرة 738.
- * الشيوع الإجباري 737:
  - شيوع إجباري أصلي.
  - " " تبعي.

** قواعد إثبات القسمة: أزيد من 100 ألف دج تثبت بالكتابة، وأقلها عادي (شهادة الشهود... الخ)

** آثار القسمة:

* ⇐ الأثر الكاشف للقسمة (730): تتضح حصته من تاريخ الشيوع لا من تاريخ القسمة ⇐ أثر كاشف، والفائدة هي في تصرفاته قبل القسمة هل هي نافذة أم لا (تصرف في ملك الغير) ⇐ القول بالأثر الكاشف يحل الإشكال.

** أهم الآثار: الضمان في القسمة 730 (عدم التعرض + عدم الاستحقاق).

T.D: 07

الخميس 2016/01/07

حق الارتفاق

تعريف حق الارتفاق: "الارتفاق حق يجعل حدًا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر..." (م 867).

شروط حق الارتفاق:

1- وجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين.
2- أن يتقرر التكليف على العقار لفائدة عقار آخر.
3- أن يوجد ارتفاق حقيقي.
4- أن لا يكون مضمون حق الارتفاق مخالفًا للنظام العام والآداب العامة.

خصائص حق الارتفاق:

1- حق عيني.
2- حق تابع.
3- حق دائم.
4- حق لا يقبل التجزئة.

** المشرع اقتصر على الارتفاقات الظاهرة أي التي عليها علامة تدل عليها.

أسباب اكتساب حق الارتفاق (868+869): على سبيل الحصر، وهي:

1- الموقع الطبيعي للأمكنة.
2- العقد الشرعي (= التصرف القانوني).
3- الميراث.
4- التقادم (في الارتفاقات الظاهرة فقط).
5- تخصيص المالك الأصلي.

** حكم القاضي هو حكم كاشف لحق الارتفاق.

** حق الارتفاق هو قيد ومتفرع في نفس الوقت عن حق الملكية، فهو بالنسبة للعقار الخادم يعتبر قيدًا على الملكية، وبالنسبة للعقار المخدوم متفرع عن حق الملكية.

** أسباب انقضاء حقوق الارتفاق (878 ← ..):

1- انقضاء الأجل المحدد (878).

2- هلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما.

3- اتحاد الذمة (في يد مالك واحد).

4- عدم استعمال حق الارتفاق مدة معينة (879) ← 10 - 33 الميراث (م ع).

5- استحالة استعمال حق الارتفاق.

6- زوال فائدة الارتفاق.